

先行区绿色建筑国际产业园租赁住房 C-3

地块项目实施方案

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政局

立项主体：济南先行城市发展有限公司

编制时间：2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

先行区绿色建筑国际产业园租赁住房 C-3 地块项目

（二）项目单位

项目建设单位名称：济南先行城市发展有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘序鹏

注册资本：100000 万元整

成立日期：2020 年 05 月 09 日

注册地址：山东省济南市先行区崔寨街道中心大街 1 号崔寨商务中心 A130 室

经营范围：城市开发、建设、运营；市政工程、园林景观工程、建筑安装工程、基础设施和公共服务设施工程的施工；自有房屋租赁（不含融资租赁）；房地产开发、经营；物业管理服务；土地整理服务；产业园建设运营；以自有资金进行投资；绿色建筑材料、装配式构件的生产及销售。

公司统一社会信用代码：91370100MA3T0G9851

股东为济南先行投资集团有限责任公司、中国电建市政建设集团有限公司。

（二）项目规划审批

（1）2021 年 7 月 27 日，先行区绿色建筑国际产业园租赁住房 C-3-1 地块项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370192202100039 号），用地面积 27649 平方米。

（2）2021 年 7 月 27 日，先行区绿色建筑国际产业园租赁住房

C-3-1 地块项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370192202100015 号），总建筑面积（含保温层）77586.65 平方米。

（3）2021 年 8 月 5 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2108-370192-04-01-428909。

（4）2021 年 9 月 30 日，先行区绿色建筑国际产业园租赁住房 C-3-1 地块取得《建筑工程施工许可证》（编号：370192202109300101（2021017）），建设规模 77586.65 平方米。

（三）项目规模与主要建设内容

项目位于济南新旧动能转换起步区，规划总建设用地面积 3.23 公顷。规划总建筑面积 94000 平方米，地上建筑面积 70000 平方米，包括租赁住房、社区配套用房，地下建筑面积 24000 平方米，包括储藏室、地下车库和设备用房。建成后可提供租赁房 1200 套。

（四）项目建设期限

预计工期为 2021 年 9 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）工程建设其他费用按国家及济南市相关规定计取

(5) 项目《可行性研究报告》

2. 估算总额

本项目估算总投资 50000 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 通过向银行贷款筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	50,000.00	100.00%
一、资本金	10,000.00	20.00%
二、债务资金	30,000.00	60.00%
1. 专项债券	20,000.00	
2. 银行贷款	10,000.00	
三、其他	10,000.00	20.00%
其他资金	10,000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于住房租赁收入、商业建筑租赁收入、停车位租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	住房租赁收入	商业建筑租赁收入	停车位租赁收入	现金流入合计
2022 年				
2023 年	1,491.71	119.67	144.97	1,756.35
2024 年	1,783.59	144.45	168.40	2,096.44
2025 年	2,103.05	162.58	192.90	2,458.53
2026 年	2,312.16	175.58	206.04	2,693.78
2027 年	2,439.33	189.63	211.19	2,840.15
2028 年	2,573.47	204.80	216.47	2,994.74
2029 年	2,715.00	221.18	221.88	3,158.06
2030 年	2,864.32	238.88	227.43	3,330.63
2031 年	3,021.84	257.99	233.11	3,512.94
2032 年	3,188.03	278.63	238.94	3,705.60
2033 年	3,363.35	300.92	244.92	3,909.19
2034 年	3,548.36	324.99	251.04	4,124.39
2035 年	3,743.52	350.99	257.32	4,351.83
2036 年	3,949.40	379.07	263.75	4,592.22
2037 年	4,166.61	409.39	270.34	4,846.34
2038 年	4,395.77	442.14	277.10	5,115.01
2039 年	4,637.55	477.51	284.03	5,399.09
2040 年	4,892.60	515.72	291.13	5,699.45
2041 年	5,161.71	556.97	298.41	6,017.09
2042 年	5,445.58	601.53	305.87	6,352.98
2043 年	5,745.09	649.66	313.51	6,708.26
2044 年	6,061.06	701.63	321.35	7,084.04
2045 年	6,394.42	757.76	329.39	7,481.57
2046 年	6,746.13	818.38	337.62	7,902.13
2047 年	7,117.18	883.85	346.06	8,347.09
2048 年	7,508.63	954.56	354.71	8,817.90
2049 年	7,921.62	1,030.93	363.58	9,316.13
2050 年	8,357.33	1,113.40	372.67	9,843.40
2051 年	8,816.98	1,202.47	381.99	10,401.44
2052 年	9,301.91	1,298.67	391.53	10,992.11
合计	141,767.30	15,763.93	8,317.65	165,848.88

收入预测方法说明：

1、住房租赁收入

住房租赁收入以 2023 年为基准年，租金参考济南市天桥区、济

阳区相关项目，按 384 元/m²·年计算，年均涨幅 5.50%，计算期内，租赁 30 年。

2、商业建筑租赁收入

商业建筑租赁收入以 2023 年为基准年，租金为按 576 元/m²·年计算，年均涨幅 8%，计算期内，租赁 30 年。

3、停车位租赁收入

停车位租金收入以 2023 年为基准年，租金为按 3,400.00 元/个·年计算，年均涨幅 2.5%，计算期内，租赁 30 年。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包燃料动力费、工资薪酬福利费用、维修费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	维修费	工资薪酬福利费	合计
2023 年	22.11	18.03	72.00	112.14
2024 年	22.11	18.03	75.60	115.74
2025 年	22.11	18.03	79.38	119.52
2026 年	22.11	18.03	83.35	123.49
2027 年	22.11	18.03	87.52	127.66
2028 年	22.11	18.03	91.89	132.03
2029 年	22.11	18.03	96.49	136.63
2030 年	22.11	18.03	101.31	141.45
2031 年	22.11	18.03	106.38	146.52
2032 年	22.11	18.03	111.70	151.84
2033 年	22.11	18.03	117.28	157.42
2034 年	22.11	18.03	123.14	163.28
2035 年	22.11	18.03	129.30	169.44
2036 年	22.11	18.03	135.77	175.91
2037 年	22.11	18.03	142.56	182.7
2038 年	22.11	18.03	149.68	189.82
2039 年	22.11	18.03	157.17	197.31
2040 年	22.11	18.03	165.03	205.17

2041 年	22.11	18.03	173.28	213.42
2042 年	22.11	18.03	181.94	222.08
2043 年	22.11	18.03	191.04	231.18
2044 年	22.11	18.03	200.59	240.73
2045 年	22.11	18.03	210.62	250.76
2046 年	22.11	18.03	221.15	261.29
2047 年	22.11	18.03	232.21	272.35
2048 年	22.11	18.03	243.82	283.96
2049 年	22.11	18.03	256.01	296.15
2050 年	22.11	18.03	268.81	308.95
2051 年	22.11	18.03	282.25	322.39
2052 年	22.11	18.03	296.36	336.5
合计	663.30	540.90	4,783.63	5,987.83

经营成本预测方法说明：

1. 工资或薪酬项目拟配备编制人员 6 人，项目运营期第 1 年工资福利每人每年 12 万元，以后每年增涨 5%。

2. 修理费用估算修理费用按照年度折旧费的 5%估算。

3. 燃料动力费：水费单价 0.73 元·立方米，每年用水 1.22 万元；电费预估价 0.555 元·千瓦时，每年用电 20.89 万元，每年合计动力燃料费 44.22 万元。

4. 相关税费

本项目涉及的相关税费包括增值税，城建税，教育费附加，地方教育费附加，房产税，所得税的税费。

5. 利息支出

本期计划发行专项债券筹集资金 20,000.00 万元，债券融资的利率按 4.00%计算，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目于 2022 年已向银行取得贷款 3,000.00 万元，利率 3.80%，根据还款计划，2046 年还款完毕。出于风险谨慎原则考虑，另考虑

有融资成本的资金 7,000.00 万元，拟于 2022 年取得，利率按 3.80% 计算，计划分期还款，2046 年还款完毕。利息测算如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	400	400
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800	800
2052 年			20,000.00		4.00%	400	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00	44,000.00

表 5：银行借款利息测算（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	贷款利息	应付 利息	还本付息 合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	3.80%	190.00	190.00
2023 年	10,000.00		208.00	9,792.00	3.80%	376.05	584.05
2024 年	9,792.00		416.00	9,376.00	3.80%	364.19	780.19
2025 年	9,376.00		416.00	8,960.00	3.80%	348.38	764.38
2026 年	8,960.00		416.00	8,544.00	3.80%	332.58	748.58
2027 年	8,544.00		416.00	8,128.00	3.80%	316.77	732.77
2028 年	8,128.00		416.00	7,712.00	3.80%	300.96	716.96
2029 年	7,712.00		416.00	7,296.00	3.80%	285.15	701.15
2030 年	7,296.00		416.00	6,880.00	3.80%	269.34	685.34
2031 年	6,880.00		416.00	6,464.00	3.80%	253.54	669.54
2032 年	6,464.00		416.00	6,048.00	3.80%	237.73	653.73
2033 年	6,048.00		416.00	5,632.00	3.80%	221.92	637.92
2034 年	5,632.00		416.00	5,216.00	3.80%	206.11	622.11
2035 年	5,216.00		416.00	4,800.00	3.80%	190.30	606.30
2036 年	4,800.00		416.00	4,384.00	3.80%	174.50	590.50
2037 年	4,384.00		416.00	3,968.00	3.80%	158.69	574.69
2038 年	3,968.00		416.00	3,552.00	3.80%	142.88	558.88
2039 年	3,552.00		416.00	3,136.00	3.80%	127.07	543.07
2040 年	3,136.00		416.00	2,720.00	3.80%	111.26	527.26
2041 年	2,720.00		416.00	2,304.00	3.80%	95.46	511.46
2042 年	2,304.00		416.00	1,888.00	3.80%	79.65	495.65
2043 年	1,888.00		416.00	1,472.00	3.80%	63.84	479.84
2044 年	1,472.00		416.00	1,056.00	3.80%	48.03	464.03
2045 年	1,056.00		416.00	640.00	3.80%	32.22	448.22
2046 年	640.00		640.00	-	3.80%	12.16	652.16
合计		10,000.00	10,000.00			4,938.78	14,938.78

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	-	-	1,611.34	1,942.26	2,294.50	2,519.18	2,654.17	2,796.51	2,946.62	3,104.93	3,271.83
营业成本	-	-	107.52	111.12	114.90	118.87	123.04	127.41	132.01	136.83	141.90
税金及附加	-	-	177.40	189.23	201.95	215.63	230.37	246.27	263.43	281.98	944.26
息税折旧及摊销前利润	-	-	1,326.42	1,641.91	1,977.65	2,184.68	2,300.76	2,422.83	2,551.18	2,686.12	2,185.67
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销			432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89
息税前利润	-	-	893.53	1,209.02	1,544.76	1,751.79	1,867.87	1,989.94	2,118.29	2,253.23	1,752.78
三、财务费用											
利息支出	-	590.00	1,176.05	1,164.19	1,148.38	1,132.58	1,116.77	1,100.96	1,085.15	1,069.34	1,053.54
总财务费用	-	590.00	1,176.05	1,164.19	1,148.38	1,132.58	1,116.77	1,100.96	1,085.15	1,069.34	1,053.54
税前利润	-	-590.00	-282.52	44.83	396.38	619.21	751.10	888.98	1,033.14	1,183.89	699.24
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	11.21	99.09	154.80	187.78	222.25	258.29	295.97	174.81
五、净利润		-529.04	-307.66	-14.71	300.30	170.22	241.99	319.89	403.28	493.34	590.72

(接上表)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	3,447.81	3,633.33	3,828.92	4,035.04	4,252.23	4,481.05	4,722.10	4,975.98	5,243.25	5,524.59	5,820.58
营业成本	147.22	152.80	158.66	164.82	171.29	178.08	185.20	192.69	200.55	208.80	217.46
税金及附加	581.09	650.18	725.08	806.40	894.84	991.17	1,096.27	1,386.68	1,830.78	2,008.36	2,203.47
息税折旧及摊销前利润	2,719.50	2,830.35	2,945.18	3,063.82	3,186.10	3,311.80	3,440.63	3,396.61	3,211.92	3,307.43	3,399.65
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89
息税前利润	2,286.61	2,397.46	2,512.29	2,630.93	2,753.21	2,878.91	3,007.74	2,963.72	2,779.03	2,874.54	2,966.76
三、财务费用											
利息支出	1,037.73	1,021.92	1,006.11	990.30	974.50	958.69	942.88	927.07	911.26	895.46	879.65
总财务费用	1,037.73	1,021.92	1,006.11	990.30	974.50	958.69	942.88	927.07	911.26	895.46	879.65
税前利润	1,248.88	1,375.54	1,506.18	1,640.63	1,778.71	1,920.22	2,064.86	2,036.65	1,867.77	1,979.08	2,087.11
四、企业所得税											
企业所得税	312.22	343.89	376.55	410.16	444.68	480.06	516.22	509.16	466.94	494.77	521.78
五、净利润	696.17	810.48	934.64	1,069.63	1,216.67	977.30	1,005.30	1,153.69	1,316.34	1,494.92	2,938.22

(接上表)

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、收入/成本/ 税金											
营业收入	6,131.92	6,459.26	6,803.26	7,164.60	7,543.91	7,941.83	8,358.99	8,795.96	9,253.26	9,731.35	151,290.56
营业成本	226.56	236.11	246.14	256.67	267.73	279.34	291.53	304.33	317.77	331.88	5,849.23
税金及附加	2,346.73	2,577.38	2,832.12	3,113.74	3,426.21	3,771.65	4,155.87	4,583.91	5,061.52	5,695.28	53,489.25
息税折旧及摊 销前利润	3,558.63	3,645.77	3,725.00	3,794.19	3,849.97	3,890.84	3,911.59	3,907.72	3,873.97	3,704.19	91,952.08
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	432.89	12,986.70
息税前利润	3,125.74	3,212.88	3,292.11	3,361.30	3,417.08	3,457.95	3,478.70	3,474.83	3,441.08	3,271.30	78,965.38
三、财务费用											
利息支出	863.84	848.03	832.22	812.16	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	28,938.78
总财务费用	863.84	848.03	832.22	812.16	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	28,938.78
税前利润	2,261.90	2,364.85	2,459.89	2,549.14	2,617.08	2,657.95	2,678.70	2,674.83	2,641.08	2,871.30	50,026.60
四、企业所得税											
企业所得税	565.48	591.21	614.97	637.29	654.27	664.49	669.68	668.71	660.27	717.83	12,724.83
五、净利润	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	2,938.22	44,663.89

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											

经营活动收入	-	-	1,756.35	2,096.44	2,458.53	2,693.78	2,840.15	2,994.74	3,158.06	3,330.63	3,512.94
经营活动支出	-	-	112.14	115.74	119.52	123.49	127.66	132.03	136.63	141.45	146.52
支付的各项税费	-	-	177.40	200.44	301.04	370.43	418.15	468.52	521.72	577.95	1,119.07
经营活动现金净流量	-	-	1,630.90	1,780.26	2,037.97	2,199.86	2,294.34	2,394.19	2,499.71	2,611.23	2,247.35
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出	10,000.00	39,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	10,000.00	39,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	208.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
支付债券利息	-	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行贷款利息	-	190.00	376.05	364.19	348.38	332.58	316.77	300.96	285.15	269.34	253.54
融资活动现金净流量	10,000.00	39,410.00	-1,384.05	-1,580.19	-1,564.38	-1,548.58	-1,532.77	-1,516.96	-1,501.15	-1,485.34	-1,469.54
四、期初现金	-	-	210.00	456.85	656.92	1,130.51	1,781.79	2,543.36	3,420.59	4,419.15	5,545.04
当年现金变动	-	210.00	246.85	200.07	473.59	651.28	761.57	877.23	998.56	1,125.89	777.81
五、期末现金	-	210.00	456.85	656.92	1,130.51	1,781.79	2,543.36	3,420.59	4,419.15	5,545.04	6,322.85

(续上表)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	3,705.60	3,909.19	4,124.39	4,351.83	4,592.22	4,846.34	5,115.01	5,399.09	5,699.45	6,017.09	6,352.98

经营活动支出	151.84	157.42	163.28	169.44	175.91	182.70	189.82	197.31	205.17	213.42	222.08
支付的各项税费	893.31	994.07	1,101.63	1,216.56	1,339.52	1,471.23	1,612.49	1,895.84	2,297.72	2,503.13	2,725.25
经营活动现金净流量	2,660.45	2,757.70	2,859.48	2,965.83	3,076.79	3,192.41	3,312.70	3,305.94	3,196.56	3,300.54	3,405.65
二、投资活动产生的现金											
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00
支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行贷款利息	237.73	221.92	206.11	190.30	174.50	158.69	142.88	127.07	111.26	95.46	79.65
融资活动现金净流量	-1,453.73	-1,437.92	-1,422.11	-1,406.30	-1,390.50	-1,374.69	-1,358.88	-1,343.07	-1,327.26	-1,311.46	-1,295.65
四、期初现金	6,322.85	7,529.57	8,849.35	10,286.72	11,846.25	13,532.54	15,350.26	17,304.08	19,266.95	21,136.25	23,125.33
当年现金变动	1,206.72	1,319.78	1,437.37	1,559.53	1,686.29	1,817.72	1,953.82	1,962.87	1,869.30	1,989.08	2,110.00
五、期末现金	7,529.57	8,849.35	10,286.72	11,846.25	13,532.54	15,350.26	17,304.08	19,266.95	21,136.25	23,125.33	25,235.33

(续上表)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	6,708.26	7,084.04	7,481.57	7,902.13	8,347.09	8,817.90	9,316.13	9,843.40	10,401.44	10,992.11	165,848.88

经营活动支出	231.18	240.73	250.76	261.29	272.35	283.96	296.15	308.95	322.39	336.50	5,987.83
支付的各项税费	2,912.21	3,168.59	3,447.09	3,751.03	4,080.48	4,436.14	4,825.55	5,252.62	5,721.79	6,413.11	66,214.08
经营活动现金净流量	3,564.87	3,674.72	3,783.72	3,889.81	3,994.26	4,097.80	4,194.43	4,281.83	4,357.26	4,242.50	93,811.06
二、投资活动产生的现金											
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,200.00
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,200.00
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金	416.00	416.00	416.00	640.00	-	-	-	-	-	-	10,000.00
支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	24,000.00
支付银行贷款利息	63.84	48.03	32.22	12.16	-	-	-	-	-	-	4,938.78
融资活动现金净流量	-1,279.84	-1,264.03	-1,248.22	-1,452.16	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00	-8,938.78
四、期初现金	25,235.33	27,520.36	29,931.05	32,466.55	34,904.20	38,098.46	41,396.26	44,790.69	48,272.52	51,829.78	-
当年现金变动	2,285.03	2,410.69	2,535.50	2,437.65	3,194.26	3,297.80	3,394.43	3,481.83	3,557.26	-16,157.50	35,672.28
五、期末现金	27,520.36	29,931.05	32,466.55	34,904.20	38,098.46	41,396.26	44,790.69	48,272.52	51,829.78	35,672.28	35,672.28

注：本项目借款金额较大，前期资金不足的部分由企业通过其他方式融资解决。

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2052 年仅计算 6 个月。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是住房租赁收入、商业建筑租赁收入、停车位租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 93,811.06 万元，融资本息合计为 58,938.78 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	20,000.00	24,000.00	44,000.00	93,811.06
银行融资	10,000.00	4,938.78	14,938.78	
融资合计	30,000.00	28,938.78	58,938.78	
覆盖倍数				1.59

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文

件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

2. 建设期的环境影响

项目施工过程在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、维护、安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目位于济南新旧动能转换起步区，规划总建设用地面积 3.23 公顷。规划总建筑面积 94000 平方米，地上建筑面积 70000 平方米，包括租赁住房、社区配套用房，地下建筑面积 24000 平方米，包括储藏室、地下车库和设备用房。建成后可提供租赁房 1200 套。预计工期为 2021 年 9 月至 2022 年 12 月，项目总投资 50000 万元。本次拟申请专项债券 20000 万元，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

我国大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。关于住房租赁市场，国家在十三五期间不断出台政策以引导住房租赁市场的发展，鼓励支持住房租赁市场的发展。本项目的建设对于改善济南人居环境、提高城市形象、促进当地社会经济的全面发展具有明显的推动作用，该项目建设符合国家产业政策和发展规划，项目的实施有利于加快济南市城镇化进程，改善城市面貌，提高城市整体形象，提升核心竞争力，带动相关产业发展，实现区域经济全面、协调、可持续发展，具有良好的经济效益和社会效益，该项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目能够提高所在地区居民居住水平、消费水平、消费结构，增加就业机会，吸纳就业人员，提高就业率，对改进基础设施、增加社会服务容量和加快城镇化进程等方面起了积极的作用，项目的建设实施对项目所在地的经济和社会环境的整体发展，都会带来积

极的影响。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：住房租赁收入、商业建筑租赁收入、停车位租金收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目于 2021 年 8 月 5 日，在“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 50000 万元，其中资本金 10000 万元，本期拟申请专项债券资金 20000 万元，自筹资金 20000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为租赁住房租金收入、商业建筑租金收入、车位租金收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是住房租赁收入、商业建筑租赁收入、停车位

租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 93,811.06 万元，融资本息合计为 58,938.78 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本项目收益 93,811.06 万元，融资本息合计为 58,938.78 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.59，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

